

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第354號

01  
02  
03 原 告 周昀瞳  
04 訴訟代理人 郭瓊滿律師  
05 洪瑋彤律師  
06 被 告 周科文  
07 余貴妹  
08 被 告 周秀珠  
09 趙至珍  
10 上二人共同  
11 訴訟代理人 周重安  
12 複 代理人 周淑萍  
13 被 告 張薇薇

14 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月16日  
15 言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 兩造共有坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○地號面積一百  
18 九十四平方公尺土地，其分割方式如下：由原告單獨取得上開土  
19 地之所有權全部。原告應分別補償被告如附表所示之金錢。  
20 訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序事項：

23 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
24 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉  
25 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三  
26 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。查坐落於臺北市  
27 ○○區○○段○○段○○○地號面積194平方公尺土地(下稱系爭  
28 土地)原共有人周聰明、周錫胤、周兆麟、周詩雪、周月  
29 霜、周岱毅、周志仁、周勝吉、周承科、周皓謙及孫金寶於  
30 本件訴訟審理中將其等就系爭土地之應有部分讓與被告余貴  
31 妹，且經原告聲請由余貴妹承當訴訟，經核並無不合，應予

01 准許。

02 二、按送達於應受送達人之住居所、事務所或營業所行之。民事  
03 訴訟法第136條第1項前段定有明文。「本條所謂住居，乃應  
04 受送達人安息休養之所，不問其一時的與繼續的也，故家屋  
05 旅舍船舶皆是。」（該條立法理由參照）次按民法第20條第  
06 1項規定，依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地  
07 域者，即為設定其住所於該地。顯見我國民法關於住所之設  
08 定，兼採主觀主義及客觀主義之精神，如當事人主觀上有久  
09 住一定地域之意思，客觀上亦有住於一定地域之事實，該一  
10 定之地域即為其住所。而判斷有無「久住之意思」，自應依  
11 客觀之「一定事實」探究並認定之。至「一定事實」，包括  
12 戶籍登記、居住情形等項均屬之。又依一定事實，足認以廢  
13 止之意思離去其住所者，即為廢止其住所，固為民法第24條  
14 所明定。然離去其住所（如留學、就業、服役、服刑、避債  
15 等），如有歸返之意，尚不得遽認廢止其住所。最高法院  
16 106年度台上字第2635號民事判決意旨參照。查，被告張薇  
17 薇之戶籍地設於臺北市○○區○○路00巷00號，有戶籍查詢  
18 資料可憑，本院前已多次就辯論及囑託鑑定事項對其戶籍地  
19 址送達，均有其住宅大樓管委會人員代收，足見戶籍地址應  
20 為被告張薇薇之住所，本件最後言詞辯論期日仍依此送達被  
21 告張薇薇，自屬合法。至被告張薇薇雖於最後言詞辯論期日  
22 前出境，但最後言詞辯論期日通知已於113年10月7日合法送  
23 達被告張薇薇，有送達證書可憑，當時被告張薇薇人在境  
24 內，送達自屬合法，況被告張薇薇只是頻繁入出境，出境後  
25 仍有歸返之意，並未廢止其住所，亦有入出境資料可憑，綜  
26 合上揭情形，其送達自屬合法。

27 三、被告周秀珠、周科文、趙至珍、張薇薇、余貴妹經合法通  
28 知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條  
29 各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體事項：

31 一、原告主張：兩造共有系爭土地，系爭土地並無因法令或物之

01 使用目的不能分割之情形，共有人亦無不分割之約定，該土  
02 地無法充分利用，考量系爭土地之狀況，防免土地細分並慮  
03 及土地利用效益，因被告周科文、余貴妹同意由原告周昀瞳  
04 取得或共同取得系爭土地，而上開三人應有部分相加後已達  
05 95%，建請分割方法為使原告單獨或共同取得系爭土地所有  
06 權，並由原告以金錢補償其他共有人；至其他分割方法則可  
07 維持部分共有，以金錢補償其他未受分配之共有人，爰依民  
08 法第823條、第824條請求分割系爭土地。並聲明：兩造共有  
09 之系爭土地准予分割。

10 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟被告周科文、余貴妹具  
11 狀表示同意由原告周昀瞳取得或共同取得系爭土地，再以金  
12 錢補償其他共有人；被告周秀珠、趙至珍則稱希望為變價分  
13 割，如為原物分割，原告將會併吞分割後之部分。被告張薇  
14 薇則未到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

15 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
16 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不  
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。又分割方法依民法第  
18 824條規定，以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物  
19 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，如共有人  
20 中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補  
21 償之。所謂各共有人均受原物之分配顯有困難，應依社會一  
22 般之觀念定之，包括法律上困難及事實上困難，如分割後之  
23 共有物各部分性質上會導致難以利用，或價值有相當減損而  
24 言。再定共有物分割之方法，應由法院依民法第824條規定  
25 命為適當之分配，並應斟酌各共有人之意願、共有物之性  
26 質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用  
27 價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法  
28 以為分割。

29 四、經查：

30 (一)系爭土地為兩造共有，無因物之使用目的不能分割之情事，  
31 各共有人間亦未訂立不分割特約，而系爭土地面積194平方

01 公尺，有土地謄本附卷可參，而系爭土地屬第三種商業區，  
02 倘以原物分割，以共有人應有部分折算，共有人可分配各筆  
03 面積最大為被告周科文與余貴妹及原告（分別約為92.95平  
04 方公尺、81.70平方公尺及9.656平方公尺），其餘共有人周  
05 秀珠、趙至珍、張薇薇得分配之面積僅約3.88平方公尺、  
06 5.17平方公尺、0.65平方公尺，如若按各共有人應有部分為  
07 原物分割，共有人分得面積顯然過小，且分割位置也難周  
08 全，勢將使各筆土地成為畸零地而無法有效規劃、利用，不  
09 利於各共有人且無助於商業區土地利用之經濟效益，且亦將  
10 造成系爭土地細分難以利用之結果，亦將減損系爭土地於分  
11 割後之價值及經濟利益。準此，本件若採原物分割各共有人  
12 顯有困難，自非可採。

13 (二)又被告周秀珠、趙至珍雖主張變價分割，惟被告周科文、余  
14 貴妹及原告周昀瞳三人應有部分相加後已達95%，上開三人  
15 已同意由原告取得全部土地再以金錢補償，參酌共有人意  
16 願、共有物之性質、價格、經濟效用及全體共有人之利益等  
17 情，以原告取得全部土地再以金錢補償之分割方法較為公  
18 平，亦符合民法第824條規定，自應以此為分割方法。至被  
19 告周秀珠、趙至珍雖主張變價分割，但系爭土地並無原物分  
20 配困難之處，且此變價分割方案未臻公平，自不可採。

21 (三)本院綜合上情，並審酌分割共有物係以消滅系爭土地共有關  
22 係為目的，復考量原告、周科文及余貴妹其等應有部分總和  
23 占系爭土地應有部分已達95%，且原告有意願分得全部土  
24 地，並願以鑑定報告書之合理金額補償未分得土地之其餘共  
25 有人，由原告取得系爭土地全部，可防止土地細分，有利於  
26 商業區土地整筆開發及利用，可提高土地經濟效益及整體價  
27 值，暨系爭土地型態、使用現況、經濟效用、兩造之利益及  
28 意願等一切情狀，認本件應由原告分得系爭土地全部，再由  
29 其以合理金額補償其餘共有人之分割方法，始屬妥適公平。

30 (四)又本件經本院囑託台灣大華不動產估價師聯合事務所鑑定系  
31 爭土地價值，經鑑定結果系爭土地之單價為每坪新臺幣（下

01 同) 2,844,000元，總價為166,914,360元，有估價報告書在  
02 卷可憑，本院參酌此鑑定結果並無偏高或偏低之情事，且因  
03 系爭土地處商業區，可供建屋使用，自具有相當之價值，  
04 且被告周秀珠、趙至珍並未就鑑定結果再行聲請調查證據，  
05 而本件鑑定人領有不動產估價師證照，具不動產鑑價專業，  
06 其鑑價過程，業已併就系爭土地鄰近區域之地價為分析，並  
07 以其分析結果比較作為系爭土地價格評估之依據，已可認估  
08 價報告鑑價結果，屬客觀有據，堪以採信。據此計算，原告  
09 應補償被告之金額，分別如附表所示。

10 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求  
11 裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。又本院審酌土地  
12 分割經濟效用及共有人全體之利益，認系爭土地分割全部歸  
13 由原告取得，原告並應依附表所示金額補償其餘被告。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及證據，經本院斟  
15 酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此  
16 敘明。

17 七、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗  
18 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
19 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
20 本件係因分割共有物涉訟，兩造之行為均認係按當時之訴訟  
21 程度，為伸張或防禦權利所必要，且分割共有物之訴，乃形  
22 成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，及審酌兩造  
23 因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造  
24 依附表所示應有部分比例負擔。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
26 民事第四庭法 官 陳正昇

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
31 書記官 翁挺育

01  
02

附表：

共有人	應有部分比例	分割後應有 部分比例	應受補償金額 (新臺幣；元以下四捨 五入)
周秀珠	1/50	0	3,338,287元
周科文	539/1125	0	79,970,524元
趙至珍	2/75	0	4,451,050元
張薇薇	1/300	0	556,381元
周昀瞳	56/1125	1	0元
余貴妹	379/900	0	70,289,492元